



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Sola kommune gnr. 3 bnr. 10, Myklebustvegen 100. Frådeling av kårbustad

Statsforvaltaren i Vestland er i brev av 14.01.2022 frå Kommunal- og distriktsdepartementet oppnemnt som setjstatsforvaltar for å avgjere klagesaka. Saksdokumenta kom inn til oss 18.01.2022. Klagen er rettidig, og vilkåra for å handsame saka er oppfylte.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjer om vedtaket frå Sola kommune 25.08.2021, sak 113/21, og vi avslår søknaden om dispensasjon for frådeling av bustadtomt frå gbnr. 3/10.

Bakgrunn for saka

Einar Kristiansen søkte den 12.06.2020 om dispensasjon for frådeling av tomt med kårbustad frå gbnr. 3/10, Myklebustvegen 100 i Sola kommune.

Eigedomen gbnr. 3/10 er ein landbrukseigedom på om lag 42,5 daa, der arealressursane m.a. består av ca. 30 daa fulldyrka jord og 2,3 daa produktiv skog. Eigedomen ligg like nord for Tananger, er uregulert og avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen¹ (LNF), jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a. Den omsøkte tomte er på ca. 930 m² og er i bruk til bustadformål. Landbruksarealet på bruket er leigd ut til eit anna landbruksføretak. Det er ingen sjølvstendig drift på gbnr. 3/10 per i dag.

Sola kommune handsama søknaden administrativt og gav avslag 19.02.2021. Avslaget vart grunngeve med at arealet ligg innanfor langtidsgrensa for landbruk, og innanfor kjerneområda for landbruk i regionalplan for Jæren (2013-2040).² Kommunen la derfor til grunn at delinga ville svekkje landbruksomsyna, og at frådeling av bustad nummer to ville vere i strid med jordvernet.

Kristiansen v/adv. Sindre Oftedal klaga på avslaget, idet ein meinte at grunngevinga var for generell, utan at kommunen hadde teke stilling til dei konkrete forholda. Klagen førte fram i kommunen, jf. nytt vedtak frå Utvalg for plan og miljø 25.08.2021, sak 113/21:

¹ PlanID: 1124_5009, Kommuneplan for Sola (2019-2035), i kraft 07.02.2019.

² Seinare teken inn i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, del 1 s. 79, i kraft 20.10.2020.



«...Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon og deling av gnr. 3 bnr. 100 i henhold til søknad.

Utvalget finner at hensynene bak LNF-formålet, lovens formålsbestemmelser og nasjonale eller regionale bestemmelser ikkje blir vesentlig tilsidesatt. Som begrunnelse vises det til at eiendommen er på kun ca. 34 da ^[3] og at det ikke er behov for 2 boliger for å drive eiendommen. Delingen omfatter ikke dyrket mark.

Videre viser utvalget til at eiendommen ligger tett opp til boligområde på Myklebust. Den omsøkte delingen anses dermed for å få liten betydning for det potensielle konfliktforholdet mellom bolig- og landbruksinteressene i området, utover det som allerede følger av den regulerte utbyggingen. På denne bakgrunn finner utvalget at fordelene er klart større enn ulempene...»

Klagen

De klaga på vedtaket 28.09.2021, etter at de fekk melding om avgjerda 08.09.2021. Klagen er grunngeven med at tomta er avgrensa av dyrka mark på tre sider. Alternativ til deling kan enten vere utleige og biinntekt til landbruket, eller ei tilbakeføring til anna landbruksareal. Egedomen gbnr. 3/10 kan også vere eigna til grøntproduksjon, noko som tidlegare skal ha vore signalisert som eit alternativ. Bruket kan i så fall ha behov for overnattingsplass til ekstra arbeidskraft i sesong e.l.

Personlege og privatøkonomiske omsyn må ha underordna vekt, både etter plan- og bygningslova og jordlova. Tomta ligg i eit landbruksområde. Dersom ho vert delt frå, kan slike bustadtomter skape konflikt mellom landbruket og andre interesser. Vi viser elles til klagen.

Sola kommune handsama klagen i møte 17.11.2021, sak 142, men fann ikkje grunn til å ta klagen til følgje. Saka vart deretter oversendt klageinstansen for endeleg avgjerd, jf. forvaltningslova § 34.

Regelverk

Statsforvaltaren i Vestland er delegert myndigheit til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvaltaren kan prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvaltaren legge stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast ved dispensasjon frå den føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, nasjonale eller regionale interesser, eller omsyna i føremålsføresegna, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

³ Skal vere *43*.



Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er derfor ikkje høve til å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret. Dersom vilkåra er oppfylte «kan» kommunen gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første avsnitt.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Statsforvaltaren si vurdering

Den omsøkte delinga er i strid med arealformålet LNF, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 bokstav a. Delinga er også i strid med kommuneplanføresegnene pkt. 9, første setninga:

«...Innenfor LNF-områdene tillates det ikke oppført bebyggelse [...], etablert anlegg og næring med videre, eller fradelte tomt for tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring...»

Når nokon søker om å utføre eit tiltak i strid med det som følgjer av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslåast, med mindre dei rettslege vilkåra for å dispensere er oppfylte, og kommunen etter ei konkret vurdering finn å kunne innvilge slik dispensasjon.

Av lovforarbeida følgjer det at avvik frå arealplanar reiser særlege spørsmål. For så vidt gjeld kommuneplanen, er formålet å ivareta ei langsiktig og heilskapleg arealforvaltning, jf. § 1-1 fjerde ledd og kap. 11 i plan- og bygningslova. Kommuneplanen er blitt til gjennom ein omfattande og demokratisk prosess, der både offentlege styresmakter, så vel som private partar, organisasjonar og andre, har fått høve til å medverke. Det er eit sentralt prinsipp at viktige endringar ikkje skjer ved dispensasjon, men eventuelt ved revisjon av det kommunale planverket, etter reglane i kapittel 11 og 12. Slik vart det også gjort for det større bustadområdet på Myklebust, og som Kristiansen har vist til søknadsgrunngjevinga.

I denne saka meiner vi at søknaden er eit tydeleg og markert brot men den langtidsplanlegginga kommuneplanen legg opp til. Som de viser til i klagen, er det i kommuneplanen eit tydeleg skilje mellom arealet avsett til LNF, og dei ulike byggesonene rundt. Området på Myklebust (t.h.) ligg i LNF-området, der landbruksinteressene skal prioriterast. Dette kjem også fram av kommunen sin arealpolitiske strategi, slik han er nedfelt i kommuneplanomtalen s. 4.5 (utdrag):

«...Kommunen skal bygge ned minst mulig landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder), og arealøkonomisere på eksisterende frigitte områder, slik at LNF-områdene blir minst mulig berørt.

[...]

5. LNF-områder

- *Langsiktig grense for landbruk ligger fast.*





- *LNF-areal skal være et aktivt næringsområde for landbruket. Landbruksverdiene skal alltid prioriteres, og det skal være forutsigbare rammer for å drive landbruket.*
- *Kommunen skal styre bruksstørrelsene i landbruket mot større enheter i tråd med nasjonal politikk.*

Det at eigedomen ligg tett opp til eit bustadområde, slik utvalet har peika på, meiner vi ikkje kan ha avgjerande vekt dispensasjonssaka. Vi peiker på at langtidsgrensa skal liggje fast ifølgje styringsdokumenta. Ei deling i ytterkanten av denne sona kan skape eit gradvis og aukane press på landbruksareala, med tilhøyrande driftsulemper for landbruksnæringa. Både denne delinga og liknande enkeltsaker kan altså føre til ei arealutvikling i strid med målet om ei langsiktig grense. Slike overordna målsettingar kan slå gjennom ovanfor meir konkrete og stadlege vurderingar, og grunnkje eit avslag om dispensasjon, jf. m.a. dommen frå Høgsterett i Rt. 2007 s. 257, avsn. 50 til 52.

Vi er også einige i klagen dykkar, der de skriv at privatøkonomiske omsyn ikkje veg tungt. Plan- og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Det vil derfor vere uheldig å la personelge forhold eller ønskje få avgjerande verknad for resultatet.

For eigedomen gbnr. 3/10 vil det vere ein fordel dersom kårbustaden framleis høyrer til hovudbruket. Sjølv om bruket ikkje har eigen drift i dag, er ikkje dette utelukka eller urealistisk, eventuelt saman med annan leigejord – eller med eit alternativt driftsopplegg. Bustaden er i alle høve ein potensiell ressurs for bruket slik forholda er i dag også.

Området rundt er elles for det meste prega av store landbrukseigedomar og samanhengande flater med næringsareal i landbruket. Ei deling fører til oppstyking av denne strukturen, i strid med føresegnene og målsettingane i kommuneplanen.

Oppsummert meiner vi at omsyna bak arealdisponeringa i kommuneplanen gjeld i denne saka, og at dei vert sette vesentleg til side ved ein dispensasjon. Ulempene ved delinga er også større enn fordelane for Kristiansen, slik vi ser det.

Dei lovfesta vilkåra for å dispensere er dermed ikkje oppfylte, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Vi har derfor omgjort kommunen sitt vedtak til avslag.

Klagen har ført fram. Vedtaket på side 1 i dette brevet er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleiar

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Einar Kristiansen
SOLA KOMMUNE (20/1718)
HAVER ADVOKATFIRMA AS

Myklebustvegen 100	4057	Tananger
Postboks 99	4097	SOLA
Haakon VII's gate 8	4005	STAVANGER